Comune di Valgreghentino - Provincia di Lecco

PIANO ATTUATIVO NEGOZIATO

VIA PRÀ MAGGIORE

Richiedenti:
- Brambilla Gloria e Antonella;
- Brambilla Francesco;
- Cecchinato Donatella;
- Clerici Marilena;
- Pizzagalli Giuseppina, Maria Luigia e Rosa Angela Maria.

All. N° **4**

Data: 25.02.2019
Aggiornamento: 05.09.2019

Oggetto: *Schema di convenzione*

I Richiedenti

Antonella Brambilla ..... Gloria Brambilla

Brambilla Fr.....

Cecchinato Donatella.....

Clerici Marilena.....

Pizzagalli Maria Luigia Pizzagalli Giuseppina

Pizzagalli Rosangela

Il Progettista

ARCHITETTO
GIOVANNI CASATI
Via S. Simpliciano 69
Tel. 0341 604180 Fax 0341 604180
23883 BEVERATE DI BRIVIO (LC)
Cod.fisc CSTGNN 55P20 E507F

Progettista:
dott. arch. CASATI GIOVANNI
BRIVIO - Via S.Simpliciano n° 69
Albo Architetti della Provincia di Lecco n° 119

CONVENZIONE PIANO ATTUATIVO NEGOZIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

Via Prà Maggiore – AREA n. 5

Piano negoziato di trasformazione in attuazione del Documento di Piano

L'anno **duemiladiciannove** (2019), addì ..... del mese di .....

in ....., nel mio studio in via/piazza ....., davanti a me

dr....., Notaio iscritto al collegio notarile di

....., con residenza in .....

sono personalmente comparsi i signori: ----------

RIGAMONTI ALESSIA, nata a Lecco il giorno 29 dicembre 1974, domiciliata per la carica in Valgreghentino, presso l'Ente, la quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del **COMUNE DI VALGREGHENTINO**, C.F. 83004340135, con sede in Valgreghentino, piazza Roma n. 2, e come tale in rappresentanza dell'Ente stesso in forza dei poteri a lei derivanti dal decreto ..... che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A", denominato nel presente atto **"Comune"**, ----------

- BRAMBILLA GLORIA nata a Lecco il 30.08.1965, c.f. BRM GLR 65M70 E507M, residente a Valgreghentino (Lc) via Privata don L. Milani n. 3/A e **BRAMBILLA ANTONELLA** nata a Lecco il 01.12.1967, c.f. BRM NNL 67T41 E507X, residente ad Airuno (Lc) via Dei Nobili n. 17, in qualità di proprietarie del lotto identificato con i **mapp. 1248-3260- quota di 1/3 dei mapp. 3264-3257** ; ----------

- BRAMBILLA FRANCESCO nato a Valgreghentino il 16.09.1939, c.f. BRM FNC 39P16 L581Z, residente a Valgreghentino (Lc) via Privata don L. Milani n. 7, in qualità

di proprietario del lotto identificato con i **mapp. 3259-3261 - quota di 1/3 dei mapp. 3264-3257** ; ----------

- CECCHINATO DONATELLA nata a Monza il 28.06.1968, c.f. CCC DTL 68H68 F704G, residente a Schilpario (Bg) via Serta 6/B, in qualità di proprietaria del lotto identificato con i **mapp. 4202 - parte mapp. 4201** ; ----------

- CLERICI MARILENA nato a Lecco il 07.10.1936, c.f. CLR MLN 36R47 E507Z, residente a Valgreghentino (Lc) via Privata don L. Milani n. 7, in qualità di proprietaria del lotto identificato con i **mapp. 3258 - 3262 - quota di 1/3 dei mapp. 3264-3257** ; -

- PIZZAGALLI GIUSEPPINA nata a Valgreghentino l'08.03.1951, c.f. PZZ GPP 51C48 L581T, residente a Valgreghentino (Lc) via don Paolo Sala n. 12, **PIZZAGALLI MARIA LUIGIA** nata a Valgreghentino il 12.07.1949, c.f. PZZ MLG 49L52 L581H, residente a Valgreghentino (Lc) via Roma n. 5 e **PIZZAGALLI ROSA ANGELA MARIA** nata a Valgreghentino il 13.11.1953, c.f. PZZ RNG 53S53 L581K, residente a Calolziocorte (Lc) via F.lli Calvi n. 17, in qualità di proprietarie del lotto identificato con i **mapp. 1218 – 4229 - 4230** ; ----------

terreni edificabili assoggettati nel Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio a Piano Attuativo Negoziato "Area n° 5" in via Prà Maggiore, denominati nel presente atto **"Lottizzante".** ----------

Comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo. Avendo i requisiti di legge, di comune accordo e col mio consenso non richiedono l'assistenza dei testimoni a quest'atto, con il quale,----------

Premesso:----------

1) che le signore **BRAMBILLA GLORIA** e **BRAMBILLA ANTONELLA**;

con Dichiarazione di Successione in morte di Brambilla Giuseppe, presentata all'Ufficio del Registro di Lecco, con il n. 96.162 vol. 88888 del 11-04-2019, apertasi in data 25-01-2019 in Valgreghentino, sono divenute proprietarie esclusive in Comune

Amministrativo e Censuario di Valgreghentino dell'appezzamento di terreno in mappa e catasto così distinto: ----------

C.T. Foglio 9 mapp. 1248 (milleduecentoquarantotto) semin. arbor. 1^----------

Ett. 0.26.40 R.D. Euro 15.00 R.A. Euro 12.27 ----------

C.T. Foglio 9 mapp. 3260 (tremiladuecentosessanta) semin. arbor. 1^----------

Ett. 0.02.80 R.D. Euro 1.59 R.A. Euro 1.30 ----------

e della quota di 1/3 dell'appezzamento di terreno in mappa e catasto così distinto:------

C.T. Foglio 9 mapp. 3264 (tremiladuecentossantaquattro) semin. arbor 1^----------

Ett. 0.01.50 R.D. Euro 0.85 R.A. Euro 0.70 ----------

C.T. Foglio 9 mapp. 3257 (tremiladuecentocinquantasette) semin.arbor. 1^----------

Ett. 0.02.90 R.D. Euro 1.65 R.A. Euro 1.35 ----------

2) che il signor **BRAMBILLA FRANCESCO**;----------

a) con atto di divisione dott. LUIGI STELLA Notaio in Lecco, iscritto presso il Collegio Notarile di Como per la residenza di Como, in data 28 luglio 1976 Repertorio n. 51109, Raccolta n. 12141, registrato a Como il 05 agosto 1976, n. 3049 volume 1, trascritto a Lecco in data 19 agosto 1976, registro generale n. 5907, registro particolare n. 5166, è divenuto esclusivo proprietario in Comune Amministrativo e Censuario di Valgreghentino dell'appezzamento di terreno in mappa e catasto così distinto: ----------

C.T. Foglio 9 mapp. 3259 (tremiladuecentocinquantanove) semin. arbor. 1^----------

Ett. 0.02.80 R.D. Euro 1.59 R.A. Euro 1.30 ----------

C.T. Foglio 9 mapp. 3261 (tremiladuecentossentuno) semin. arbor. 1^----------

Ett. 0.12.50 R.D. Euro 7.10 R.A. Euro 5.81 ----------

e della quota di 1/3 dell'appezzamento di terreno in mappa e catasto così distinto:------

C.T. Foglio 9 mapp. 3264 (tremiladuecentossantaquattro) semin. arbor 1^----------

Ett. 0.01.50 R.D. Euro 0.85 R.A. Euro 0.70 ----------

C.T. Foglio 9 mapp. 3257 (tremiladuecentocinquantasette) semin.arbor. 1^----------

Ett. 0.02.90 R.D. Euro 1.65 R.A. Euro 1.35 ----------

3) che la signora **CECCHINATO DONATELLA**;----------

a) con atto di compravendita dott. CARMELO MESSINA Notaio in Lecco, iscritto presso il Collegio Notarile dei distretti riuniti di Como e Lecco, in data 07 aprile 2003 Repertorio n. 4802, Raccolta n. 3149, registrato a Lecco il 18 aprile 2003, n. 804 mod. 2V, trascritto a Lecco in data 19 aprile 2003, registro generale n. 6603, registro particolare n. 4459, è divenuta esclusiva proprietaria in Comune Amministrativo e Censuario di Valgreghentino del fabbricato e dell'appezzamento di terreno in mappa e catasto così distinti: ----------

C.F. Foglio 6 mapp. 4202 (quattromiladuecentodue) Cat. D/10 R. €. 836.00----------

C.T. Foglio 9 mapp. 4201 (quattromiladuecentouno) semin. arbor. 2^----------

Ett. 0.14.00 R.D. Euro 6.51 R.A. Euro 6.51 ----------

4) che la signora **CLERICI MARILENA**;----------

con Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Lecco con il n. 60 vol. 293 del 04.04.2002, apertasi in data 30.12.2001 in Valgreghentino, è divenuta proprietaria esclusiva in Comune Amministrativo e Censuario di Valgreghentino dell'appezzamento di terreno in mappa e catasto così distinto: ----------

C.T. Foglio 9 mapp. 3258 (tremiladuecentocinquantotto) semin. arbor. 1^----------

Ett. 0.02.80 R.D. Euro 1.59 R.A. Euro 1.30 ----------

C.T. Foglio 9 mapp. 3262 (tremiladuecentosessantadue) semin. arbor. 1^----------

Ett. 0.12.50 R.D. Euro 7.10 R.A. Euro 5.81 ----------

e della quota di 1/3 dell'appezzamento di terreno in mappa e catasto così distinto:------

C.T. Foglio 9 mapp. 3264 (tremiladuecentossantaquattro) semin. arbor 1^----------

Ett. 0.01.50 R.D. Euro 0.85 R.A. Euro 0.70 ----------

C.T. Foglio 9 mapp. 3257 (tremiladuecentocinquantasette) semin.arbor. 1^----------

Ett. 0.02.90 R.D. Euro 1.65 R.A. Euro 1.35 ----------

5) che la signora **PIZZAGALLI GIUSEPPINA**;----------

a) con atto di donazione dott. FRANCO PANZERI Notaio in Merate, iscritto presso il Collegio Notarile dei distretti riuniti di Como e Lecco, in data 22 novembre 1991 Repertorio n. 79809, Raccolta n. 14092, registrato a Merate il 12 dicembre 1991, n. 477 volume 1V, trascritto a Lecco in data 13 dicembre 1991, registro generale n. 13032, registro particolare n. 9503, è divenuta proprietaria della quota di 1/3 in Comune Amministrativo e Censuario di Valgreghentino dell'appezzamento di terreno e del fabbricato rustico in mappa e catasto così distinti: ----------

C.T. Foglio 9 mapp. 1218 (milleduecentodiciotto) semin. arbor. 1^----------

Ett. 0.20.40 R.D. Euro 11.59 R.A. Euro 9.48----------

C.T. Foglio 9 mapp. 4229 (quattromiladuecentoventinove) semin. arbor. 1^----------

Ett. 0.22.87 R.D. Euro 12.99 R.A. Euro 10.63 ----------

C.F. Foglio 6 mapp. 4230 sub. 1 (quattromiladuecentotrenta/1 ----------

Cat. C/2 Cl. 1 Cons. 37 mq. Sup. Cat. 45 mq. Rendita €. 74.52----------

6) che la signora **PIZZAGALLI MARIA LUIGIA**;----------

a) con atto di donazione dott. FRANCO PANZERI Notaio in Merate, iscritto presso il Collegio Notarile dei distretti riuniti di Como e Lecco, in data 22 novembre 1991 Repertorio n. 79808, Raccolta n. 14091, registrato a Merate il 12 dicembre 1991, n. 476 volume 1V, trascritto a Lecco in data 13 dicembre 1991, registro generale n. 13031, registro particolare n. 9502, è divenuta proprietaria della quota di 1/3 in Comune Amministrativo e Censuario di Valgreghentino dell'appezzamento di terreno e del fabbricato rustico in mappa e catasto così distinti: ----------

C.T. Foglio 9 mapp. 1218 (milleduecentodiciotto) semin. arbor. 1^----------

Ett. 0.20.40 R.D. Euro 11.59 R.A. Euro 9.48----------

C.T. Foglio 9 mapp. 4229 (quattromiladuecentoventinove) semin. arbor. 1^----------

Ett. 0.22.87 R.D. Euro 12.99 R.A. Euro 10.63 ----------

C.F. Foglio 6 mapp. 4230 sub. 1 (quattromiladuecentotrenta/1 ----------

Cat. C/2 Cl. 1 Cons. 37 mq. Sup. Cat. 45 mq. Rendita €. 74.52----------

7) che la signora **PIZZAGALLI ROSA ANGELA MARIA**;----------

a) con atto di donazione dott. FRANCO PANZERI Notaio in Merate, iscritto presso il Collegio Notarile dei distretti riuniti di Como e Lecco, in data 22 novembre 1991 Repertorio n. 79810, Raccolta n. 14093, registrato a Merate il 12 dicembre 1991, n. 478 volume 1V, trascritto a Lecco in data 13 dicembre 1991, registro generale n. 13033, registro particolare n. 9504, è divenuta proprietaria della quota di 1/3 in Comune Amministrativo e Censuario di Valgreghentino dell'appezzamento di terreno e del fabbricato rustico in mappa e catasto così distinti: ----------

C.T. Foglio 9 mapp. 1218 (milleduecentodiciotto) semin. arbor. 1^----------

Ett. 0.20.40 R.D. Euro 11.59 R.A. Euro 9.48----------

C.T. Foglio 9 mapp. 4229 (quattromiladuecentoventinove) semin. arbor. 1^----------

Ett. 0.22.87 R.D. Euro 12.99 R.A. Euro 10.63 ----------

C.F. Foglio 6 mapp. 4230 sub. 1 (quattromiladuecentotrenta/1 ----------

Cat. C/2 Cl. 1 Cons. 37 mq. Sup. Cat. 45 mq. Rendita €. 74.52----------

Confini in un unico corpo ed in contorno da Nord in senso orario**:** strada consorziale denominata via Prà Maggiore, mapp. 3817, 4221, 4222, 4164, 56, 1596, strada denominata via Privata don L. Milani al mapp. 3255, mapp. 1325, 3263, 4024, 18, 19;-

Accesso e scarico si hanno dalle vie che coerenziano, via Prà Maggiore e via Privata don L. Milani;----------

8) che il Piano Attuativo Negoziato ha una superficie territoriale di intervento complessiva, come da scheda di P.G.T. di **mq. 12.509,38** che interessa quasi interamente i mappali sopra citati;----------

9) che, come consentito dalla scheda di P.G.T., dalla perimetrazione dell'intero comparto è stato stralciato per volontà della proprietà il terreno al mappale n. 4222, riducendo la superficie territoriale d'intervento a **mq. 11.752,14**; ----------

10) che i sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;----------

11) che il Piano Attuativo Negoziato prevede l'edificazione ad uso residenziale di abitazioni e relative pertinenze oltre ad eventuali funzioni terziarie per sole attività di vicinato, anche con possibilità d'intervento parziale; ----------

12) che la Lottizzante ha presentato la richiesta di approvazione del Piano Attuativo Negoziato per la realizzazione di edifici residenziali, mediante lo sfruttamento dell'indice volumetrico di base di 0.80 mc/mq proposto in variante alla scheda di P.G.T. e per una volumetria complessiva di **mc. 9.401,71** così ottenuta:----------

- volume proposto nell'intero comparto

mq. 11.752,14 x 0.80 **= mc. 9.401,71**

13) che la domanda di approvazione del Piano Attuativo Negoziato, con i relativi allegati, dichiarati dal Progettista in variante alle prescrizioni del PGT vigente e conformi al Regolamento Edilizio ed al Regolamento Locale d'igiene, è stata presentata al protocollo comunale in data ..... al protocollo n° ..... e successivamente è stata esaminata dalla commissione Urbanistica che ha espresso il relativo parere di competenza favorevole in data .....; ----------

14) che il Piano Attuativo Negoziato unitamente allo schema della presente convenzione è stato adottato dal Consiglio Comunale in data ..... con delibera n. ....., esecutiva ai sensi di legge; ----------

15) che a seguito dell'avvenuta pubblicazione e deposito del Piano Attuativo Negoziato, nelle forme di legge, sono/non sono pervenute osservazioni; ----------

13) che con deliberazione del Consiglio Comunale n. ..... in data ....., esecutiva, sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano di lottizzazione; ----------

14) che la Lottizzante ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione; ----------

tutto ciò premesso e considerato, ----------

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

La Lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lei vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune. ----------

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione. ----------

La Lottizzante è obbligata in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Lottizzante con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. ----------

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla Lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa

a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione. ----------

Art. 3 - CONFORMITA' URBANISTICA E NORMATIVA

L'edificazione dell'area indicata in premessa avverrà in variante alle previsioni del PGT ed in conformità alle norme di cui alla presente convenzione, nonché in conformità del Piano Attuativo Negoziato da attuare in conformità agli elaborati progettuali che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto anche se qui materialmente non allegati, in quanto già acquisiti agli atti del Comune. ----------

Art. 4 TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della presente Convenzione. ----------

Le opere di urbanizzazione inerenti l'illuminazione pubblica, l'allargamento della via Prà Maggiore e l'Allargamento della via Privata don L. Milani, dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 1 (uno) anno, dalla data di inizio lavori a seguito del rilascio del Permesso di Costruire, inizio lavori che dovrà avvenire entro 1 (uno) anno dal rilascio dello stesso. La richiesta del Permesso di Costruire dovrà avvenire entro 1 (uno) mese dal rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, la cui richiesta dovrà essere presentata entro 3 (tre) mesi dalla messa a disposizione delle aree di terzi per l'allargamento stradale, da parte dell'Amministrazione Comunale di Valgreghentino. ---

La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità.----------

Vista l'accessibilità al comparto già garantita dalla viabilità esistente, potranno essere presentate le Segnalazioni Certificate di Agibilità dei singoli edifici, precedentemente alla realizzazione, e collaudo delle previste opere di urbanizzazione, collaudo che verrà eseguito come in seguito riportato.----------

Art. 5 MODALITA' DI ACQUISIZIONE DELLE AREE NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ai fini dell'acquisizione delle aree per le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4, si fa riferimento al Quadro Particellare di esproprio (v. Allegato 17) per quanto concerne l'individuazione delle proprietà private.----------

Il calcolo delle indennità di esproprio e la procedura di esproprio sarà condotta dall'Amministrazione Comunale di Valgreghentino in qualità di Autorità Espropriante ai sensi del D.P.R. 327/2001 e della L.R. 3 del 04.03.2009.----------

Le spese per gli espropri quantificate dall'Amministrazione Comunale, le spese per i frazionamenti delle aree e le spese per gli atti notarili saranno a carico della Lottizzante.----------

Art. 6 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano Attuativo Negoziato, in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune entro i termini di cui all'art. 4) e di seguito descritte con i relativi costi desunti dal computo metrico estimativo allegato , per un totale stimato di **€ 268.443,92** (duecentosessantottomilaquattrocentoquarantatre/92).----------

Tali opere consistono in: ----------

- allargamento della strada comunale denominata via Prà Maggiore, dal confine di ponente del comparto all'intersezione con la via Aldo Moro, con un calibro costante minimo di ml. 6.00 atto a garantire un doppio senso di marcia oltre al completamento del marciapiede esistente fino allo stesso angolo di ponente del comparto;----------
- allargamento della strada denominata via Privata don L. Milani, dal confine di levante del comparto all'intersezione con la nuova strada privata di uso pubblico in

progetto all'interno del comparto, in modo da ottenere un calibro costante minimo di ml. 6.00 atto a garantire un doppio senso di marcia;----------

- installazione di punti luce per pubblica illuminazione lungo tutta la via Prà Maggiore, dalla Piazza San Giorgio all'intersezione con la via Aldo Moro; ----------
- installazione di punti luce sulla via Privata don L. Milani dall'ingresso della nuova strada privata di uso pubblico in progetto all'interno del comparto e fino all'intersezione con la via C. Colombo;----------
- installazione di un punto luce in corrispondenza della rotatoria interna alla nuova strada privata di uso pubblico in progetto all'interno del comparto, da collegare alla linea di illuminazione pubblica prevista sulla via Privata don L. Milani;----------
- formazione della rete di tombinatura per la raccolta delle acque meteoriche sulla via Prà Maggiore, dal confine di ponente del comparto all'intersezione con la via Aldo Moro, previa verifica idraulica; ----------
- formazione di idonea segnaletica stradale sia verticale che orizzontale, sulla nuova strada privata di uso pubblico e su tutte le strade oggetto d'intervento di opere di urbanizzazione; ----------

Tutte le opere relative ai servizi di rete devono essere eseguite, previa approvazione e accordi preventivamente convenuti con gli Enti erogatori e gestori dei Servizi. ----------

Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria. ----------

Art. 7 COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Essendo l'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire, pari a **€ 268.443,92** (duecentosessantottomilaquattrocentoquarantatre/92) e quindi di importo nettamente superiore agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, quantificati rispettivamente: ----------

Primaria: **€ 46.379,60** (5,00 €/mc x mc. 9.401,71) ----------

Secondaria: **€ 60.293,48** (6,50 €/mc x mc. 9.401,71) ----------

per un importo complessivo di **€ 106.673,08** (centoseimilaseicentosettantatre/08) ------

gli stessi non saranno più dovuti all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire degli edifici previsti. ----------

Le spese tecniche per la redazione del Piano Attuativo Negoziato e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono a carico della Lottizzante. ----------

Art. 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive della Lottizzante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere: ----------

- n. 35 (trentacinque) posti macchina privati di uso pubblico esterni alle recinzioni, di cui almeno n. 15 (quindici) prospicienti la via Prà Maggiore, con relativi spazi di manovra, ----------
- strada interna di distribuzione privata di uso pubblico, la cui manutenzione ordinaria e straordinaria resta per sempre in carico alla lottizzante ----------
- verde privato in genere, interno, ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari, ----------
- illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi, ----------
- allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti le utenze private, ---------

- tombinatura e fognature interne nel rispetto delle norme vigenti. ----------

Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente agli edifici.----------

Art. 9 STANDARDS QUANTITATIVI E MONETIZZAZIONE

Ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale 15 aprile 1975, n. 51 le aree a standards quantitativi (26,5 mq/abitante), che competono al Piano Attuativo Negoziato e da cedersi al Comune, sono così quantificate: ----------

VOLUME in progetto / 150 mc/ab x 26,5 mq/ab = ----------

9.401,71 mc / 150 mc/ab x 26,5 mq/ab = **1.660,96 mq superficie richiesta**----------

La superficie a parcheggio pubblico, già individuata nella scheda del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio Comunale, è pari a **mq. 580.00** (ml. 58.00 x 10.00).----------

La Lottizzante a fronte di tale obbligo, in accordo con l'Amministrazione Comunale di Valgreghentino, si impegna a monetizzare sia gli standard quantitativi che la superficie del parcheggio di uso pubblico da non realizzare, per un importo così ottenuto:----------

Standard quantitativi = mq. 1.660,96 x €. 60,00 **= €. 99.897,60** ----------

Parcheggio pubblico = mq. 580,00 x € 100,00 **= €. 58.000,00** ----------

Detta somma, suddivisa per i singoli lotti ed in proporzione alle volumetrie da edificare per ogni singolo edificio, dovrà essere versata in occasione del ritiro dei singoli Permessi di Costruire e comunque entro i 4 (quattro) anni dalla stipula della presente Convenzione Urbanistica.----------

Art. 10 STANDARD QUALITATIVI

VOLUME in progetto / 150 mc/ab x 26,5 mq/ab = ----------

9.401,71 mc / 150 mc/ab x 26,5 mq/ab = **1.660,96 mq superficie richiesta**----------

La Lottizzante a fronte di tale obbligo, in accordo con l'Amministrazione Comunale di Valgreghentino, si impegna a monetizzare gli standard qualitativi, per un importo così ottenuto:----------

Standard qualitativi = mq. 1.660,96 x €. 60,00 **= €. 99.897,60** ----------

Detta somma, suddivisa per i singoli lotti ed in proporzione alle volumetrie da edificare per ogni singolo edificio, dovrà essere versata in occasione del ritiro dei singoli Permessi di Costruire e comunque entro i 4 (quattro) anni dalla stipula della presente Convenzione Urbanistica.----------

Art. 11 ALIENAZIONE AREA SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO NEGOZIATO

Qualora la Lottizzante proceda ad alienazione dell'area soggetta al Piano Attuativo Negoziato, dovrà trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune. Nell'ipotesi di alienazione, la Lottizzante ed i suoi successori aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, ove non trasferiti specificatamente agli acquirenti. ----------

ART. 12 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione, da eseguirsi a cura e spese della Lottizzante ammonta a complessivi **€ 268.443,92** (duecentosessantottomilaquattrocentoquarantatre/92). ----------

L'importo complessivo relativo alla monetizzazione degli standard quantitativi e qualitativi, oltre alla monetizzazione del parcheggio pubblico da non realizzare, ammonta a complessivi **€ 257.795,20** (duecentocinquantasettemilasettecentonovantacinque/20). ----------

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, la Lottizzante presta adeguate garanzie finanziarie suddivise per ogni singolo lotto, per un importo non inferiore al 100% delle somme di quanto sopra previsto, mediante rilascio di polizze fidejussorie

assicurative o bancarie suddivise per ogni singolo lotto, contestualmente alla firma della presente convenzione.----------

Le polizze fidejussorie a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere con scadenza incondizionata fino al collaudo dei lavori di realizzazione delle opere assunte a proprio carico. ----------

Le polizze fidejussorie a garanzia della monetizzazione degli standard quantitativi e qualitativi e della monetizzazione del parcheggio di uso pubblico, dovranno essere con scadenza incondizionata fino al versamento degli importi previsti prima del ritiro dei Permessi di Costruire degli edifici dei singoli lotti e comunque entro i 7 (sette) anni di validità del Piano Attuativo Negoziato.----------

La garanzia prestata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere in oggetto e di regolarità di ogni altro adempimento connesso;.----------

La garanzia prestata per la monetizzazione degli standard quantitativi, qualitativi e del parcheggio pubblico, potrà essere estinta per la quota di competenza, solo dopo il rilascio di apposito svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale, da emettersi contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire degli edifici dei singoli lotti.-------

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso la Lottizzante si obbliga in solido con il proprio fidejussore. La fidejussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento. ----------

ART. 13 – PERMESSI A COSTRUIRE

Dopo la sottoscrizione della presente Convenzione la Lottizzante può presentare domanda per ottenere "Permesso a Costruire" ai sensi degli artt. 22 – 23 del DPR

06/06/2001 n. 380, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'edificazione in conformità al Piano Attuativo Negoziato con particolare riguardo agli elaborati tecnici ed a eventuali norme di attuazione di quest'ultimo. ----------

Il rilascio, in riferimento all'art. 16 del DPR 380/2001 è subordinato al pagamento del solo contributo commisurato al Costo di Costruzione ai sensi della legge 10/1977 con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso, in quanto gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stati scomputati dall'importo delle opere di urbanizzazione previsti di importo nettamente superiore. ----------

ART. 14 – VARIANTI

È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni che non incidano sull'impostazione generale e sul dimensionamento globale degli insediamenti . ----------

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio, alle distanze legali, alle norme del Piano Attuativo Negoziato, ai criteri costruttivi ivi previsti ed a tutti i regolamenti vigenti; ----------

a) la ridistribuzione degli spazi interni privati nel rispetto rigoroso dei volumi complessivi o dei singoli lotti;----------
b) la modifica del numero di unità immobiliari (resta fermo l'obbligo di un posto auto per alloggio all'esterno della recinzione e comunque in misura non inferiore a 35 posti auto privati di uso pubblico);--------- ----------
c) la modifica del perimetro delle sagome indicate nelle planimetrie;-- ----------
d) la modifica delle quote nel rispetto delle altezze massime ammesse per il riporto di terreno e del numero dei piani con configurazione non radicalmente diversa da quanto previsto negli elaborati del piano particolareggiato; ----------

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano Attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato. ----------

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della Convenzione di cui alla presente convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune. ----------

ART. 15 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, la Lottizzante presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione unitamente alla richiesta di collaudo; le opere saranno collaudate a cura del Comune e a spese dei lottizzanti. ----------

Il Comune provvede al collaudo finale e alla relativa emissione del certificato di collaudo entro 6 (sei) mesi dalla richiesta da parte dei Lottizzanti. ----------

ART. 16 - CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E MANUTENZIONE

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico della Lottizzante sino all'emanazione del collaudo finale.----------

Le opere di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune, entro 6 (sei) mesi dall'emanazione del certificato di collaudo finale. ----------

Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami e vincoli di ogni specie. ----------

La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il Piano Attuativo Negoziato e con la convenzione; esso può rimuovere o

modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che la Lottizzante possa opporre alcun diritto. ----------

ART. 16 - SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione sono a carico esclusivo della Lottizzante. ----------

ART. 17 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto di Piano Attuativo Negoziato è composto da: ----------

1) elaborati numerati da 1 a 17----------

Allegato 1: Relazione Tecnica e Tabella Calcoli----------

Allegato 2: Documentazione fotografica----------

Allegato 3: Preventivo di spesa opere di urbanizzazione----------

Allegato 4: Schema di Convenzione----------

Allegato 5: Atti notarili----------

Allegato 6: Estratti cartografici----------

Allegato 7: Rilievo generale----------

Allegato 8: Rilievo puntuale ambito inserito nel P.A.N.----------

Allegato 9: Sezioni stato attuale.----------

Allegato 10: Planimetria generale di progetto----------

Allegato 11: Planimetria puntuale di progetto ambito inserito nel P.A.N.----------

Allegato 12: Planimetria generale di progetto con sottoservizi----------

Allegato 13: Sezioni di progetto ----------

Allegato 14: Opere di urbanizzazione – allargamento via Prà Maggiore ----------

Allegato 15: Opere di urbanizzazione – allargamento via don Milani ----------

Allegato 16: Opere di urbanizzazione – sezioni e particolari ----------

Allegato 17: Quadro particellare ----------

Il progetto di Piano Attuativo Negoziato, è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e la Lottizzante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al presente articolo, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, non vengono allegati materialmente alla convenzione. ----------

ART. 18 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

La Lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione. ----------

La Lottizzante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità. ----------

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo di Legge per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto. ----------

Letto, confermato e sottoscritto. ----------

IL COMUNE

.....

LA LOTTIZZANTE

Antonella Brambilla ..... Giovanni Brambilla

x Brambilla Gg .....

Gerlinda Dantella .....

Clerici Marilena .....

Pizzagalli Manlio Pizzagalli Giuseppina Pizzagalli Pasquale